

PROJEKT
DRUK NR
z dn. 15.04.2025 r.

UCHWAŁA NR/2025
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 2025 r.

w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie wkładu pieniężnego na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym
kapitale zakładowym Spółki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „Spółką”, wkładu pieniężnego w wysokości 2 152 000,00 zł
(słownie: dwóch milionów stu pięćdziesięciu dwóch tysięcy złotych) na pokrycie 2 152 (słownie: dwóch
tysięcy stu pięćdziesięciu dwóch) nowych udziałów o wartości 1 000 zł (słownie: jednego tysiąca
złotych) każdy, w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

§ 2. Środki przeznaczone na wniesienie wkładu pieniężnego, o którym mowa w § 1, zostaną
pokryte z budżetu m.st. Warszawy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 4. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego
Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Bur

Ronika

POPEŁNIENIE DYREKTORA
URZĘDU KORPORACYJNEGO
Katarzyna Taraszkiewicz-Sirocka

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY
Tomasz Mencina
Zastępca Prezydenta

RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAW
Kamil Lisiecki
WA-11479
10-04-25

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 11-04-2025

UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wkładu pieniężnego na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki

I. Wprowadzenie

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* jednym z zadań własnych gminy jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wypełniając ustawowe obowiązki w ww. zakresie oraz mając na uwadze popyt na lokale o umiarkowanych czynszach, m.st. Warszawa prowadzi politykę polegającą m.in. na realizacji nowych inwestycji społecznego budownictwa mieszkaniowego. Elementem tej polityki jest zaangażowanie miejskich spółek Towarzystwa Budownictwa Społecznego w budowę nowych mieszkań na wynajem. Działania te mają na celu rozwój budownictwa społecznego na terenie gminy oraz podnoszenie jakości przestrzeni publicznej, w tym standardu budynków i lokali.

Niniejszy projekt uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy jest przedkładany celem uzyskania zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy działającej pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”) wkładu pieniężnego w wysokości 2 152 000,00 zł, na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym. Uzasadnieniem uchwały jest pozyskanie częściowego finansowania pochodzącego ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze oraz niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Kolskiej 10 w Warszawie.

II. Charakterystyka Spółki

1. Powstanie Spółki

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. (pierwotnie: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bemowo sp. z o.o.), zostało zawiązane aktem notarialnym z dnia 25 października 2000 r.

2. Kapitał zakładowy Spółki

Zgodnie z aktualnym wpisem w Krajowym Rejestrze Sądowym kapitał zakładowy Spółki wynosi 332.767.000,00 zł i dzieli się na 332.767 udziałów o wartości nominalnej 1.000,00 zł każdy. Jedynym Wspólnikiem Spółki jest m.st. Warszawa.

Wydane opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 11-04-2025

3. Przedmiot działalności

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

4. Zasoby lokalowe

Zasób mieszkaniowy Spółki liczy 1 811 lokali mieszkalnych. Spółka jest również właścicielem 52 lokali użytkowych, 943 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, 86 garaży indywidualnych oraz 295 miejsc parkingowych. Ponadto, w budynku przy ul. D. Siedzikówny „Inki” 4 Spółka posiada 5 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe oraz 11 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym (dane wg. stanu na 28.02.2025 r.).

5. Inwestycje

Spółka realizuje obecnie inwestycje w 4 lokalizacjach: przy ul. gen. K.S. Rudnickiego, Jagiellońskiej, Kolskiej oraz Chyrowskiej z planowanymi 431 lokalami mieszkalnymi, 192 miejscami postojowymi w garażach, 110 miejscami parkingowymi naziemnymi oraz 4 lokalami użytkowymi.

6. Zatrudnienie

Zatrudnienie na koniec lutego 2025 r. wynosiło 33,9 etatu.

7. Sytuacja ekonomiczno – finansowa

Sytuację ekonomiczno-finansową Spółki charakteryzują następujące dane (w tys. zł):

Wyszczególnienie (tys. zł)	31.12.2023 r.	29.02.2024 r.*	31.12.2024 r.*	28.02.2025 r.*
SUMA BILANSOWA	491 786,9	493 053,2	562 855,3	563 017,1
AKTYWA TRWAŁE	423 788,6	426 231,9	457 221,5	461 324,0
AKTYWA OBROTOWE	67 998,3	66 821,3	105 633,8	101 693,1
Zapasy	3 463,2	3 463,2	1 708,9	1 708,9
Należności krótkoterminowe	947,5	918,4	883,3	1 023,9
Inwestycje krótkoterminowe	63 539,1	61 684,7	102 981,5	98 071,8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	48,6	755,0	60,1	888,5
KAPITAŁ WŁASNY	252 677,6	252 760,9	323 397,9	324 248,5
Kapitał podstawowy	191 261,0	191 261,0	273 764,0	301 317,0
Kapitały zapasowe i rezerwowe	60 160,0	60 160,0	46 466,6	18 913,6
Zysk (strata) netto	1 256,5	83,3	3 167,3	850,6
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	239 109,3	240 292,3	239 457,4	238 768,7
Rezerwy na zobowiązania	7 707,4	7 566,0	8 910,0	8 791,2
Zobowiązania długoterminowe	201 386,5	199 964,9	195 809,3	195 979,9
Zobowiązania krótkoterminowe	14 425,9	17 237,5	19 543,0	18 868,1
Rozliczenia międzyokresowe	15 589,6	15 523,9	15 195,2	15 129,4
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	32 861,2	6 165,1	37 698,5	6 438,4

Wyszczególnienie (tys. zł)	31.12.2023 r.	29.02.2024 r.*	31.12.2024 r.*	28.02.2025 r.*
- przychody netto ze sprzedaży produktów	33 328,8	6 165,1	37 796,1	6 438,4
Koszty działalności operacyjnej	29 014,9	5 090,5	32 129,3	5 329,1
- amortyzacja	6 567,6	1 113,7	6 876,7	1 161,5
- zużycie materiałów i energii	7 688,9	1 920,0	8 392,9	2 185,7
- usługi obce	4 441,1	462,7	5 530,8	326,1
- podatki i opłaty	2 716,1	432,0	2 980,1	367,3
- wynagrodzenia	5 456,9	803,3	6 003,7	898,9
- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 119,1	193,8	1 254,2	205,9
- pozostałe koszty rodzajowe	1 025,1	165,0	1 090,9	183,7
Zysk / strata ze sprzedaży	3 846,4	1 074,5	5 569,2	1 109,3
Pozostałe przychody operacyjne	3 567,4	215,2	1 967,3	416,0
Pozostałe koszty operacyjne	2 755,9	196,4	1 976,3	3,1
Zysk / strata z działalności operacyjnej	4 657,8	1 093,3	5 560,2	1 522,2
Przychody finansowe	1 168,7	102,5	3 174,4	394,7
Koszty finansowe	4 158,5	1 042,4	4 170,4	997,7
Zysk / strata brutto	1 668,0	153,3	4 564,2	919,2
Zysk / strata netto	1 256,5	83,3	3 167,3	850,6

*Dane wstępne - niezatwierdzone

Sytuacja finansowa przedsiębiorstwa jest dobra. Wg danych na koniec 2024 r. struktura aktywów wskazuje znaczną przewagę aktywów trwałych (81,2%) nad aktywami obrotowymi (18,8%), co jest typowe dla prowadzonej przez Spółkę działalności, opartej w głównej mierze na zarządzaniu i administrowaniu własnymi zasobami mieszkaniowymi i usługowymi. Struktura pasywów wykazuje nieznaczną przewagę kapitału własnego (57,46%) nad zobowiązaniami i rezerwami na zobowiązania (42,54%). Największy udział w zobowiązaniach miały zobowiązania długoterminowe (90,92%) i dotyczyły finansowania inwestycji mieszkaniowych Spółki.

Działalność TBS-u nie jest nastawiona na zysk, niemniej jednak jest rentowna, co pozytywnie wpływa na rating finansowy Spółki. Poziom wskaźników płynności znajduje się na bardzo wysokim, bezpiecznym poziomie wskazującym, iż Spółka nie ma problemów z terminową regulacją zobowiązań.

Uzasadnienie dla wnioskowanego podwyższenia kapitału zakładowego

Środki z wnioskowanego podwyższenia kapitału zakładowego - zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki - będą stanowiły jedno ze źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości (dz. ew. nr 9 z obrębu 6-03-06) położonej przy ul. Kolskiej 10 w Warszawie.

Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwałą nr LXXXII/2710/2023 z dnia 15 czerwca 2023 r. wyraziła zgodę na wniesienie do Spółki wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci nieruchomości przy ul. Kolskiej 10, na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki. Następnie, w dniu 4 października 2023 r. Spółka zawarła z Miastem umowę przeniesienia prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 11-04-2025

W dniu 8 marca 2024 r. Spółka zawarła umowę - z wybranym w postępowaniu przetargowym wykonawcą - na opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz pełnienie nadzoru autorskiego przy robotach budowlanych. Obecnie trwa realizacja przedmiotu umowy.

Rada m.st. Warszawy, uchwałą nr IX/264/2024 z 29 sierpnia 2024 r. zatwierdziła wniosek Prezydenta Warszawy skierowany do ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM) inwestycji przy ul. Kolskiej 10 w kwocie 2 152 000 zł, co stanowi 10% wartości kosztów oszacowanych na podstawie wstępnej wartości kosztorysowanej inwestycji w kwocie 21 520 000,00 (wraz z wartością działki). Środki te mają zostać wykorzystane na objęcie przez Miasto udziałów w Spółce, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 26 października 1995 r. *o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa*.

Inwestycja będzie realizowana na działce o powierzchni 1 215 m², która objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy rejonu ulicy Okopowej, uchwalonego uchwałą Rady m.st. Warszawa Nr XXVII/547/2011 z 17 listopada 2011 r. Ww. działka stanowi teren oznaczony symbolem 4.1.c U-B/MW(U), gdzie podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa biurowa i mieszkaniowo-usługowa.

Na działce zostanie posadowiony budynek mieszkalny, o łącznej powierzchni użytkowej 1 172,71 m². Planowane jest, że w budynku będzie się znajdować 26 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy. Wg. szacowanych parametrów projektowych inwestycji w budynku będzie się znajdować 26 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal usługowy.

Szacowany przez Spółkę koszt realizacji inwestycji mieszkaniowej, bez uwzględnienia wartości gruntu, według stanu na koniec marca 2025 r. wynosi 14.630.452,56 zł (wraz z gruntem 21 528 671,52 zł).

Zgodnie z informacją Biura Polityki Lokalowej zawartą w piśmie znak: ŁK-III.0232.26.7.2025.JRA (3.DCH.PL-ZRB) z dnia 4 kwietnia 2025 r. Biuro Polityki Lokalowej uzgodniło ze Spółką sposób finansowania inwestycji z uwzględnieniem partycypacji osób fizycznych, udziału m.st. Warszawy oraz preferencyjnego kredytu w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC). Lokal usługowy Spółka sfinansuje ze środków własnych lub kredytu komercyjnego. Lokal będzie wynajmowany na zasadach komercyjnych.

W dniu 16 grudnia 2024 r. na konto Miasta wpłynęły środki wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na inwestycję przy ul. Kolskiej. Miasto powinno wykorzystać je w ciągu 6 miesięcy od dnia otrzymania wsparcia. Oznacza to, że Miasto powinno podwyższyć kapitał zakładowy Spółki oraz pokryć i objąć nowe udiały w Spółce do dnia 15 czerwca 2025 r. Jeśli Miasto tego nie zrobi, zgodnie z art. 33q ust. 1 ww. ustawy, będzie musiało zwrócić otrzymaną kwotę wsparcia.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 11-04-2025

W

Zgodnie z art. 33p ust. 2 ustawy z 26 października 1995 r. *o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa*, Miasto powinno w terminie do 6 miesięcy od dnia objęcia udziałów w Spółce podpisać z nią umowę, która określi szczegóły inwestycji, w tym terminy rozpoczęcia realizacji inwestycji.

III. Zgody korporacyjne

Zarząd Spółki zwrócił się z wnioskiem o podwyższenie kapitału zakładowego Spółki wkładem pieniężnym o wartości 2 152 000,00 zł, który został wyrażony w Uchwale Zarządu Spółki Nr 5/03/2025 z dnia 19 marca 2025 r. Wniosek Zarządu Spółki w przedmiotowej sprawie został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 6/2025 z dnia 26 marca 2025 r.

IV. Podsumowanie

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o. realizując kierunki polityki mieszkaniowej m.st. Warszawy wspiera przede wszystkim rodziny nieposiadające wystarczających środków finansowych by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Poprzez ofertę mieszkań na wynajem z umiarkowanymi czynszami Spółka uzupełnia ofertę na rynku mieszkaniowym.

Potrzeba wsparcia finansowego Spółki z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kolskiej 10 w Warszawie, stanowi element realizacji kierunków rozwoju budownictwa społecznego, wyznaczonych w *Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programie Mieszkaniowym m.st. Warszawy* (wyrażonym w uchwale nr XLVII/1459/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 r.).

V. Podstawa prawna podwyższenia kapitału

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. h) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*, wyposażanie w majątek przedsiębiorstw (spółek), w których udziały posiada m.st. Warszawy, wymaga zgody Rady m.st. Warszawy.

W przypadku wyrażenia przez Radę m.st. Warszawa zgody na wniesienie do Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o. wkładu pieniężnego, przeprowadzona zostanie procedura podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2000 r. *Kodeks spółek handlowych*.

W stosunku do niniejszej uchwały, nie istnieje obowiązek zgłoszenia, uzyskania opinii, zgody, przeprowadzenia konsultacji bądź uzgodnień z podmiotami zewnętrznymi.

Wydane opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 11-04-2025



VI. Skutki finansowe podjęcia uchwały

Podjęcie przez Radę m.st. Warszawy przedmiotowej uchwały, warunkuje możliwość dalszego procedowania w sprawie wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników na wniesienie do jednoosobowej Spółki m.st. Warszawy pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o. wkładu pieniężnego w wysokości 2 152 000,00 zł na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

W budżecie m.st. Warszawy na 2025 r. zostały zabezpieczone środki finansowe w wysokości 2 152 000,00 zł na objęcie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ sp. z o.o.

Wkład pieniężny na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki objęty jest podatkiem od czynności cywilno-prawnych wg stawki 0,5% i nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

2. RW.
08.04.2025

Radca

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA RADY KORPORACYJNEGO
Krzyszyna Taraszkiewicz-Sirocka

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 11-04-2025

W 6

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z kwietnia 2025 r.
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14465 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy **w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wkładu pieniężnego na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki**

opiniuję pozytywnie

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy



**Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Aleksandra Jońca**